

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

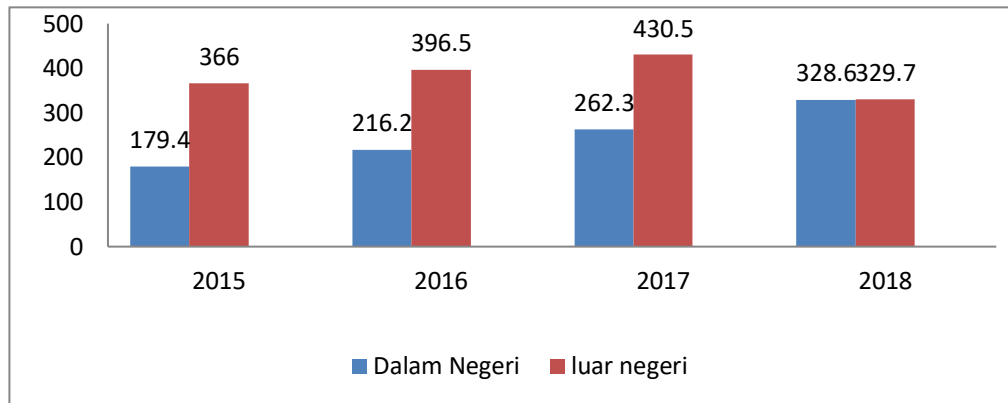
Keputusan–keputusan yang diambil oleh pemakai laporan keuangan diantaranya keputusan pembelanjaan, keputusan investasi dan keputusan deviden. Berdasarkan tiga keputusan tersebut keputusan investasi merupakan keputusan yang paling penting bagi pengelolaan keuangan. Keputusan Investasi menjadi sangat penting bagi pemegang saham karena investasi dijadikan indikator eksistensi perusahaan yang apabila tidak adanya investasi baru maka perusahaan tersebut dianggap tidak memiliki prospek positif. Keputusan investasi merupakan kekuatan penggerak utama dari setiap sistem usaha (Helfert, 1997, hlm. 7).

Keputusan investasi adalah penanaman modal dengan harapan akan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang. Keputusan investasi yang dilakukan oleh manajemen perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki pilihan-pilihan atau kesempatan investasi (*Investment Opportunity Set- IOS*) untuk meningkatkan pertumbuhan perusahaan (Dahlan, 2016).

Pada umum nya, dalam proses pengambilan keputusan investasi, investor mempertimbangkan faktor informasi akuntansi. Informasi akuntansi diprediksi memiliki nilai relevansi, karena informasi akuntansi secara statistik berhubungan dengan nilai pasar saham. Relevansi nilai informasi akuntansi didefinisikan sebagai kemampuan menjelaskan (*explanatory power*) nilai suatu perusahaan berdasarkan informasi akuntansi. Informasi akuntansi yang dimaksudkan untuk menilai manfaat angka-angka pasar saham tersebut dalam penilaian fundamental perusahaan (Bakara, 2016).

Badan Pusat Statistik (BPS) merilis Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia sepanjang 2018 tumbuh dibawah target Menurut Thomas selaku Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bahwa realisasi investasi di 2018 hanya

tumbuh sebesar 4%. Angka ini melambat dibandingkan 2017 yang diatas 10%. (detikfinance.com,2019).



Grafik 1.1. Pertumbuhan Investasi di Indonesia (Rp Triliun)

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) (data diolah)

Grafik 1.1. menunjukkan pada empat tahun terakhir pertumbuhan Investasi Di Indonesia rata – rata mengalami peningkatan kecuali pada tahun 2018 mengalami penurunan pada penanaman modal dari luar negeri hal ini diakibatkan oleh efek pengetatan kebijakan moneter di Amerika Serikat, sehingga arus dana keluar dari negara-negara berkembang ke negara maju, efek ini berimbas pada pelemahan nilai tukar mata uang negara berkembang. Sedangkan peningkatan investasi dari dalam negeri dikarenakan ada nya kebijakan ekonomi pemerintah yang kini telah memberikan kemudahan dalam berinvestasi, seperti pelayanan kemudahan izin berinvestasi, memangkas jalur birokrasi perijinan serta upaya-upaya lainnya.

Pada dunia ekonomi dan pasar modal terdapat istilah “siklus pasar 10 tahunan” siklus yang terjadi sejak 1998, 2008 dan 2018 melihat dari pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan bursa luar negeri yang terus naik ,hal ini diduga akan menjadi bahaya, sebab IHSG tidak mungkin selalu akan naik pasti suatu titik IHSG akan mengalami koreksi besar, jika tidak mengalami koreksi hal ini akan menimbulkan adanya potensi terjadinya *Bubble* maka akan berdampak pada IHSG jatuh. *Institute for Development of Economics and Finance* (INDEF) kembali mengingatkan pemerintah terhadap krisis ekonomi dan moneter yang

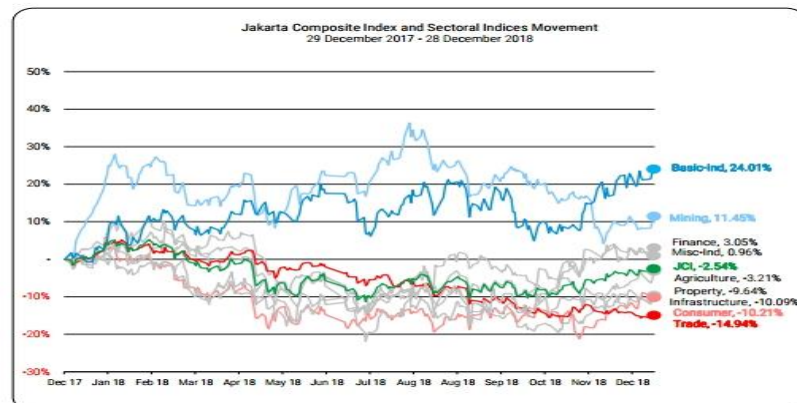
pernah terjadi di Indonesia. Di mana krisis ini terjadi setiap 10 tahun atau disebut siklus 10 tahun.



Gambar 1.1 Pergerakan IHSG-10 Tahun Terakhir

Sumber : IHSIDX.COM

Gambar 1.1. menunjukkan pergerakan IHSG 10 tahun terakhir dimana Pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) rata-rata terus meningkat tapi sejak awal tahun 2018 mengalami koreksi. Data menunjukkan bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) terkoreksi pada akhir perdagangan bulan November 2018, Indeks menurun -0,12 persen, atau -7,05 poin di level 6.005,30. Sepanjang perdagangan saham, IHSG sempat mencapai 6.036,99 poin di titik tertinggi, dan terendah 5.974,14 poin (idx.co.id,2018). Hal tersebut dikarenakan level surat obligasi menanjak hingga 3,225%, adanya peringatan IMF atas risiko stabilitas dan finansial serta ketegangan perang dagang yang memicu ketidakpastian sehingga investor memilih menghindari aset berisiko seperti saham.



Noviyanti Kartikasari, 2019

PENGARUH RISIKO PASAR, RISIKO NILAI TUKAR DAN IMBAL HASIL TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2018)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Gambar 1.2 Indeks Pergerakan Sektor

Sumber: idx annual statistik 2018

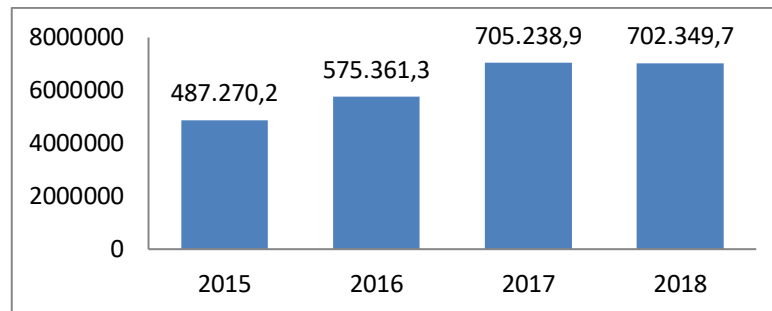
Gambar 1.2 menunjukkan performa harga seluruh saham dari masing-masing sektor industri yang terdapat pada klasifikasi *Jakarta Stock Industrial Classification* (JASICA). Performa harga tertinggi selama tahun 2018 adalah sektor *Basic Industry and Chemicals* sebesar 24,01% dan performa harga terendah sektor selama tahun 2018 adalah sektor Perdagangan yaitu sebesar -14,94% dan sedangkan sektor properti berada di posisi performa harga terendah ke empat di dalam IHSG.



Gambar 1.3 Indeks Pergerakan Sektor Properti, Real Estate dan Building Construction

Sumber: idx annual statistik 2018

Gambar 1.3. menunjukkan pergerakan indeks saham sektor properti, *real estate* dan *building construction*. Dari gambar 1.3 dapat dilihat penurunan yang signifikan dari tahun 2017 -2018 harga tertinggi pada bulan desember 2018 sebesar 455,102. Harga terendah sebesar 436,013 dan harga penutupan sebesar 447,752. Itu diakibatkan oleh sentimen kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) dan juga pengawasan dari otoritas pajak yang ketat mendorong orang untuk menempatkan uang mereka di bank atau untuk berinvestasi pada aset yang menghasilkan keuntungan lebih tinggi, seperti obligasi pemerintah dibandingkan saham properti.



Grafik 1.2 Kapitalisasi Pasar 2015-2018

Sumber: idx annual statistik (data diolah)

Grafik 1.2. menunjukkan bahwa kapitalisasi pasar dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Pada tahun 2015 kapitalisasi pasar sebesar 487.270,2 Triliun dan pada 2016 naik sebesar 88.091,1 triliun menjadi 575.361,3 triliun dan 2017 naik sebesar 129.877,6 triliun menjadi 705.238,9 triliun dan pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 2.889,2 triliun menjadi 702.349,7 triliun dikarenakan suku bunga naik.

Nilai Kapitalisasi Pasar Modal Indonesia telah tumbuh sebanyak 2,52 juta kali. Kepala eksekutif pengawas pasar modal otoritas jasa keuangan menyatakan bahwa nilai kapitalisasi pasar modal indonesia pada 1977 hanya sebesar Rp 2,73 Miliar dan per 8 Agustus 2018 nilai kapitalisasi mencapai Rp 6.870,7 triliun (Kompas.com,2018).

Menurut Susilawaty (2018) Keputusan investasi dapat dipengaruhi faktor-faktor seperti heuristik, risiko investasi, alat keuangan dan firm level. Dalam pengambilan keputusan Investasi ternyata tidak hanya mempertimbangkan unsur arus kas masuk saja. Manajemen harus juga berfikir realistis dengan mempertimbangkan unsur risiko dalam memutuskan apakah suatu usulan investasi layak diterima atau ditolak.

Investasi pada aset finansial, terutama dalam bentuk sekuritas saham, pasti memiliki faktor ketidak pastian yang lebih besar jika dibandingkan dengan investasi pada aset riil, dalam hal terjadinya arus kas di waktu yang akan datang. Ketidak pastian arus kas masa yang akan datang atas investasi dalam sekuritas dipengaruhi oleh faktor –faktor pembentuk risiko investasi, baik risiko sistematis maupun risiko tidak sistematis. Risiko sistematis yang dikenal dengan istilah risiko pasar itu merupakan risiko yang tidak dapat dihilangkan dengan melakukan

Noviyanti Kartikasari, 2019

PENGARUH RISIKO PASAR, RISIKO NILAI TUKAR DAN IMBAL HASIL TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2018)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

diversifikasi, karena fluktuasi risiko ini dipengaruhi oleh faktor-faktor makro yang dapat mempengaruhi pasar secara keseluruhan, seperti perang, inflasi, dan tingkat suku bunga yang tinggi (Trisnadewi, 2014).

Bank Indonesia (BI) melelang Sertifikat Bank Indonesia (SBI) untuk tenor 9 bulan dan 12 bulan. Hasil lelangan SBI tersebut dengan total dana yang berhasil dikumpulkan sebesar Rp. 5,975 Triliun (Kompas.com,2018).

Nilai Kurs Tukar Rupiah menurut Fabozzi dan Franco (1996) (dalam Prasentioningsih, 2018) nilai kurs adalah: *an exchange rate is defined as the amount of one currency that can be exchange per unit of another currency, or the price of one currency in items of another currency*”. Menurut Fahmi (2015, hlm. 557). Nilai tukar/Kurs merupakan harga suatu mata uang terhadap mata uang lainnya yang mencerminkan keseimbangan permintaan dan penawaran terhadap mata uang dalam negeri.

Menurut Khasanah (2018) Risiko kurs valuta asing merupakan risiko yang disebabkan oleh perubahan kurs valuta asing di pasaran yang tidak sesuai lagi dengan yang diharapkan, terutama ketika dikonversikan dengan mata uang domestik. Semakin tinggi ketidak sesuaian tersebut maka semakin tinggi pula risiko yang dihadapi.

Nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat melemah pada pertengahan November 2018. Dalam situs resmi Bank Indonesia, *Jakarta Interbank Spot Dollar Rate* (Jisdor) mencatat nilai tukar rupiah terhadap dolar AS di angka Rp 14.764. Angka tersebut menunjukkan pelemahan 9 poin dari nilai kemarin yaitu Rp 14.755. Sedangkan pada 15 November 2018, kurs jual US \$1 terhadap rupiah, yaitu Rp 14.838 dan kurs beli Rp 14.690 (Tempo.co,2018).



Gambar 1.4 USD 2013-2018

Noviyanti Kartikasari, 2019

PENGARUH RISIKO PASAR, RISIKO NILAI Tukar dan Imbal Hasil terhadap Keputusan Investasi (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2018)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Sumber : (kursdollar, 2018)

Gambar 1.4. Menunjukkan pada 5 tahun terakhir rata-rata mengalami pelemahan nilai tukar rupiah terhadap dollar dan rupiah berada di level tertinggi pada tanggal 3 Oktober 2018 = Rp 15.085 per dolar AS. Ini dikarenakan Ekonomi AS menguat sejak awal bulan November 2018, Rupiah menguat ini dikarenakan pasar valas antar bank yang cukup aktif, penguatan rupiah juga dipicu oleh berlanjutnya arus modal asing yang masuk ke pasar sekunder obligasi dan saham negara.

Terdapat istilah “*high risk - high return*” didalam dunia investasi yang artinya Semakin tinggi risiko yang diambil oleh investor, maka semakin tinggi pula imbal hasil investasi yang seharusnya didapatkan oleh investor. Selanjutnya semakin rendah risiko yang diambil oleh investor maka semakin rendah pula imbal hasil investasi yang didapatkan oleh investor..

IHSG sejak awal tahun mencatatkan kenaikan sebesar 11,65 persen. Empat saham pendatang baru yaitu PT Pelayaran Tamarin Samudra Tbk (TAMU), PT Sanurhasta Mitra Tbk (MINA), PT Marga Abhinaya Abadi Tbk (MABA) dan PT Totalindo Eka Persada (TOPS). Dari keempat saham tersebut TAMU menjadi pendatang baru dengan return tertinggi yakni sebesar 3.109,09 persen ,tetapi saham-saham tersebut tidak satupun yang masuk dalam daftar LQ45 (kompas.com,2017).

Perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Industri ini dipilih untuk menjadi objek penelitian karena pada sektor ini dijadikan sebagai salah satu tolak ukur dalam menilai kemajuan ekonomi suatu negara, karena pertumbuhan sektor properti merupakan derivatif/turunan dari kondisi makro ekonomi. Jika makro ekonomi suatu negara baik ,maka pertumbuhan sektor properti juga akan mengikuti, demikian juga sebaliknya. Sektor ini pula memiliki *multiflier effect* yang luar biasa terhadap perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya. Sudah sejak lama pula sektor ini sangat diminati oleh para investor tetapi bersamaan dengan fenomena kenaikan suku bunga akan dapat menjadi ancaman yang berdampak pada menurunnya indeks properti.

Noviyanti Kartikasari,2019

PENGARUH RISIKO PASAR, RISIKO NILAI TUKAR DAN IMBAL HASIL TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2018)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Data Bursa Efek Indonesia (BEI), Indeks Saham Properti mulai merangkak naik. Kinerja ini tercermin pada indeks sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang naik 2,75% ke level 462 pada perdagangan bulan mei. Kenaikan indeks ditopang oleh kinerja seluruh saham properti. Saham CTRA memimpin dengan kenaikan sebesar 11,67% ke level Rp 1.005. Diikuti SMRA yang berhasil naik 10,49% menjadi Rp 895, lalu PWON naik 7,86% ke level Rp 535. Selanjutnya, saham SSIA menanjak 6,67% ke Rp 560, BSDE naik 5,06% ke level Rp 1.660, dan saham PPRO menguat 4,58% ke level Rp 160. Sedangkan tiga terbawah, yaitu saham ASRI mencatatkan kenaikan 2,40% ke level Rp 342. Lalu, saham APLN yang juga mencatatkan kenaikan 2,04% menjadi Rp 200 dan saham LPKR yang naik 1,63% ke posisi Rp 374 per saham.

Penguatan yang terjadi pada sektor properti karena sektor ini sudah terkoreksi cukup dalam. Setelah mencapai posisi perdagangan tertinggi pada level 552 dan kini menurun lagi hingga mencapai level terendah 436, ditengah tren penguatan ini kenaikan suku bunga Bank Indonesia menjadi sentimen negatif yang kini membayangi sektor properti, saat kondisi pasar lesu kenaikan suku bunga dapat mengancam daya beli masyarakat yang ingin membeli rumah dengan skema KPR. (Kontan.co.id, 2018).

Prospek industri properti tampaknya masih suram. Pelemahan nilai tukar rupiah bahkan berpotensi membuat kinerja keuangan emiten properti ambruk. Hal ini terlihat dari riset *Indonesian Property Developers Chartbook* yang dirilis oleh Tim riset Moody's yang dipimpin Jacintha Poh, VP & Senior Analyst Moody's Investor Service, dalam riset tersebut, mengungkapkan, permintaan properti Indonesia sejatinya berpotensi pulih di 2018-2019. Tapi, ada tiga sentimen yang berpotensi membuat minat membeli properti rendah. Pertama, kenaikan suku bunga, Kedua, risiko tahun politik, Ketiga, penurunan rupiah (Kontan.co.id, 2018).

Tercatat beberapa saham properti menunjukkan kenaikan yang cukup signifikan pada perdagangan bulan September 2018. Seperti pada saham Sentul City (BKSL) naik 1,82% dan Lippo Karawaci (LPKR) naik 0,56%. (Kontan.co.id, 2018).

Terdapat tidak konsisten dan saling bertolak belakang pada penelitian terdahulu yang meneliti Risiko Pasar, Risiko Nilai Tukar dan Imbal Hasil

terhadap Keputusan Investasi. Seperti hasil dari penelitian Mariana Trisnadewi (2014) yang menyatakan Risiko Pasar berpengaruh terhadap Keputusan Investasi, namun bertentangan dengan hasil penelitian Chou,S.R (2014) yang menyatakan bahwa Risiko Pasar tidak berpengaruh terhadap Keputusan Investasi. Seperti hasil penelitian Putu Ayu Rusmala Dewi (2016) yang menyatakan bahwa risiko pasar Berpengaruh Terhadap return saham, namun bertentangan dengan hasil penelitian Gresa Buana (2016) yang menyatakan bahwa risiko pasar tidak berpengaruh terhadap return saham. Seperti hasil dari penelitian Ali Sadikin (2013) yang menyatakan risiko nilai tukar berpengaruh terhadap Keputusan Investasi, namun bertentangan dengan hasil penelitian Michael Mahilo dan Tommy Parengkuan (2015) yang menyatakan bahwa risiko nilai tukar tidak berpengaruh terhadap Keputusan Investasi.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah disampaikan di atas, terdapat perbedaan hasil penelitian yang membuat peneliti tertarik meneliti kembali faktor-faktor yang telah digunakan dalam penelitian sebelumnya apakah akan menunjukkan hasil yang konsisten atau tidak dengan sampel, subjek dan tahun yang berbeda dalam penelitian ini terdapat beberapa perbedaan dari penelitian terdahulu yaitu penambahan variabel risiko nilai tukar, keputusan investasi, indikator, Metode analisis data menggunakan regresi data panel serta periode sampel penelitian pada BEI sektor properti dan real estate tahun 2015-2018.

Berdasarkan paparan tersebut, penulis menganggap penelitian ini perlu dilakukan kembali melihat perbedaan hasil penelitian sebelumnya dengan mengambil sampel yang berbeda, untuk itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Risiko Pasar, Risiko Nilai Tukar dan imbal hasil Terhadap Keputusan Investasi (studi kasus Perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2018).

1.2. Rumusan Masalah

Perkembangan pasar modal telah menjadi satu indikator penting bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara. Didalam berinvestasi jika menginginkan imbal hasil yang lebih besar, maka akan dihadapkan pada risiko yang lebih besar pula. Korelasi antara *return* dan risiko adalah bersifat linear, atau dapat dikatakan

bahwa semakin besar asset yang kita tempatkan kedalam keputusan investasi, maka semakin besar pula risiko yang akan timbul dari investasi tersebut.

Nilai kurs yang menguat menandakan perekonomian yang berkembang dan menarik untuk kegiatan investasi. Apabila IDR mengalami apresiasi, minat investor berinvestasi dalam pasar modal juga mengalami peningkatan.

Berdasarkan latar belakang dan terdapat ketidak konsistensian atas hasil penelitian-penelitian sebelumnya atau telah terjadi *research gap* antar peneliti sehingga perlu dilakukan suatu penelitian lebih lanjut tentang pengaruh risiko pasar, risiko nilai tukar dan imbal hasil terhadap keputusan investasi, maka yang menjadi fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah risiko pasar berpengaruh Positif terhadap keputusan investor perusahaan properti yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah risiko nilai tukar berpengaruh Negatif terhadap keputusan investor perusahaan properti yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah imbal hasil berpengaruh Positif terhadap keputusan investor perusahaan properti yang terdaftar di BEI ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui.

1. Pengaruh risiko pasar terhadap keputusan investasi perusahaan properti yang terdaftar di BEI
2. Pengaruh risiko nilai tukar terhadap keputusan investasi perusahaan properti yang terdaftar di BEI
3. Pengaruh imbal hasil terhadap keputusan investasi perusahaan properti yang terdaftar di BEI

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi dan bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya :

1. Manfaat Teoritis :

Bagi Akademisi : Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan literatur akuntansi keuangan, dan dapat menjadi suatu referensi atau informasi dalam mendukung pembuatan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis :

- a. Bagi Emiten : Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan sehingga perusahaan dapat terus memaksimalkan nilai perusahaannya agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan.
- b. Bagi Investor: Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai suatu tambahan informasi untuk bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi saham di pasar modal dan penelitian ini diharapkan dapat menemukan pedoman dalam memproyeksi return saham dan pengambilan keputusan untuk selanjutnya.